

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 34 (1959)
Heft: 8

Artikel: Ein weitwirkender Beschluss der Stadt Zürich
Autor: Peter, Jakob
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103129>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Ein weitwirkender Beschluß der Stadt Zürich

Erinnerung an den 9. Juli 1924

Was ist denn das schon wieder für ein Gedenktag? Ich kann Sie beruhigen. Es ist keine Erinnerung an ein düsteres und aufregendes Ereignis. Es ist das frohe Gedenken an ein friedfertiges, damals von vielen kaum beachtetes Geschehen, das sich ohne Sensation und ohne Pathos abspielte und doch von weittragender Bedeutung war. Am Abend des 9. Juli 1924 war der Große Stadtrat der Stadt Zürich zu seiner letzten Sitzung vor den Sommerferien versammelt und faßte auf den Antrag des Stadtrates, vertreten durch den Bauvorstand, Dr. Emil Klöti, einen Beschluß, dessen Auswirkungen weiter gingen, als es an diesem warmen Sommerabend wohl die meisten Ratsmitglieder ahnen konnten. Ich will vorläufig nur soviel verraten: Wenn heute etwa 85 000 Menschen, Erwachsene und Kinder, das heißt annähernd ein Fünftel der städtischen Bevölkerung, in rund 27 000 Genossenschaftswohnungen bei erträglichem Mietzins ein gesichertes Heim haben, so verdanken sie dies in erster Linie diesem Beschluß. Das rechtfertigt es gewiß, dem Ereignis einige Minuten des Gedenkens zu widmen.

Das kam so: Das starke Wachstum der Stadt verursachte seit Jahrzehnten eine fast ununterbrochene Wohnungsnot, so daß sich die Behörden unaufhörlich mit Wohnungsproblemen und der Förderung des Wohnungsbaues für die weniger bemittelte Bevölkerung befassen mußten. Es wurde schon früh erkannt, daß der Bau von städtischen Wohnkolonien allein nicht genügte, um den Mangel zu beheben, und, daß man weitere Kreise, wie Baugenossenschaften und andere gemeinnützige Gesellschaften, zur Mitwirkung gewinnen mußte. Es gab einige wenige Baugenossenschaften und Gesellschaften, die schon vor der Jahrhundertwende Wohnungen ohne Gewinnabsichten erstellt hatten. Sie zeigten aber wenig Lust, weitere Wohnungen zu bauen. Selbst ein direkter Appell des Stadtrates an sie war ergebnislos. Woher kam diese negative Einstellung? Woran fehlte es? Fragt man heute Genossenschaften, warum sie nicht weiterbauen, so antworten sie: Geht uns Land! Wir können solches zu erschwierlichen Preisen nicht aufreiben. Damals hatten die Genossenschaften einen andern verständlichen Grund. Es fehlte ihnen das nötige Geld, um die Bauten zu finanzieren. Schon damals gaben die Banken nur knapp zwei Drittel des für den Bau einer Wohnung benötigten Kapitals als Hypothekendarlehen. Das letzte Drittel mußte der Bauherr selber aufbringen. Das waren für einfache Wohnungen damals 6000 bis 8000 Franken. War der Bauherr eine Genossenschaft, so mußte jeder Genossenschafter, der eine Wohnung erhalten wollte, diesen Betrag bereit haben. Und dies schon vor Baubeginn. Denn ohne Ausweis über die Restfinanzierung gab auch die Bank ihre Zusage nicht. Es nützte auch nichts, wenn einer versprach, den Betrag in monatlichen Raten von 30 oder gar 50 Franken zu bezahlen, denn die Bauhandwerker wollten ihre Rechnungen nicht erst in zehn Jahren bezahlt haben. Wundert man sich da, daß die Genossenschaften sich außerstande erklärten, unter diesen Umständen für ärmere Volkskreise Wohnungen erstellen zu können? Diese Sachlage blieb natürlich den städtischen Behörden nicht verborgen. Wollten sie den Wohnungsbau auf breitere Grundlage stellen und die Mithilfe von Baugenossenschaften gewinnen, so mußte die Stadt bei der Restfinanzierung mithelfen. So kam es dazu, daß der Große Stadtrat im Jahre 1910 Grundsätze über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues festlegte. Diese bestimmten, daß die Stadt

an Genossenschaften Land zu mäßigem Preis abgab und Darlehen gewährte, die über die Bankdarlehen hinausgingen und die Anlagekosten einer Wohnung bis zu 90 Prozent decken sollten. Die Genossenschaften hatten dann noch 10 Prozent oder für eine Wohnung etwa 2000 bis 2500 Franken aufzubringen, wovon die Stadt nochmals einen Zehntel in Form von Genossenschaftsanteilen übernahm.

Es gibt viele Genossenschaften in unserem Land, die mit Bedauern feststellen müssen, daß sie in ihren Gemeinden noch heute das nicht erreicht haben, was die Stadt Zürich vor nunmehr bald 50 Jahren beschloß. Das führte dazu, daß der Schweizerische Verband für Wohnungswesen vor drei Jahren eine Bürgschaftsgenossenschaft ins Leben rief, welche die hinteren Hypotheken bis zu 90 Prozent verbürgt, wenn die Genossenschaften die Finanzierung selbst nicht bewerkstelligen können. Immer wieder zeigt sich aber, daß auch so noch die Endfinanzierung mit 10 Prozent für die Genossenschaften zu schwer ist. Bei heutigen Wohnungskosten von durchschnittlich 40 000 Franken sind das 4000 Franken, die selbst bei der heutigen Konjunktur von den Familien, welche die Wohnungen am nötigsten hätten, oft nicht aufzubringen sind.

Die gleichen Erfahrungen machte die Stadt Zürich mit den Grundsätzen von 1910. So fortschrittlich diese damals waren, so konnten sie doch nur eine erste Etappe sein. Der erste Schritt erwies sich als ungenügend. Wie bei manchen anderen sozialpolitischen Vorlagen war der erste Schritt ein Versuch, der ausprobiert werden mußte und dann die Grundlage bot für eine zweite lebensnahe und wirksamere Lösung. So lösten die Grundsätze von 1910 wohl einige Wirkung aus und führten zu einer teilweisen Mithilfe von Genossenschaften beim Wohnungsbau. Aber es war ein ungenügender Anreiz, um eine breitere Grundlage zu erreichen. Immer wieder wurde geklagt, daß auch so die Anteile der Genossenschaften noch zu hoch seien für Familien mit kleinen Einkommen. Als nach dem Ersten Weltkrieg die Wohnungsnot besonders scharf war und eine stärkere Mithilfe der Genossenschaften besonders erwünscht war, taten die städtischen Behörden den entscheidenden Schritt. Die Grundsätze von 1910 wurden dahin abgeändert, daß die städtischen Darlehen bis auf 94 Prozent erhöht wurden. Die Darlehen wurden zum gleichen Zinsfuß gewährt, wie er bei der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken bestand. Das Anteilkapital betrug jetzt 6 Prozent der Anlagekosten, wovon die Stadt einen Zehntel übernahm, so daß die Genossenschafter noch 5,4 Prozent aufzubringen hatten. Das waren damals 1000 bis 1500 Franken.

Nun war das Eis gebrochen. Das war der Beschluß des Großen Stadtrates vom 9. Juli 1924, der in der nachfolgenden Gemeindeabstimmung mit 24 978 Ja gegen 3268 Nein genehmigt wurde. Das war jetzt das, was sich auch für eine Arbeiterfamilie im allgemeinen als tragbar erwies. Nun fingen die bestehenden Genossenschaften an, in größerem Umfang zu bauen, und es bildeten sich in rascher Folge rund 50 neue Genossenschaften. Waren von 1921 bis 1923 jährlich etwa 300 genossenschaftliche Wohnungen entstanden, so stieg diese Zahl in den folgenden neun Jahren auf durchschnittlich 1000 an. Auch die nach dem Zweiten Weltkrieg neugebildeten rund 30 Genossenschaften konnten nach diesen Grundsätzen Wohnungen erstellen.

Es waren also die Grundsätze vom 9. Juli 1924, welche die Entstehung der meisten Genossenschaften und damit die Mithilfe weiter Volkskreise im Wohnungsbau für die wenig begüterte Bevölkerung ermöglicht haben. Ohne diese Grundsätze wäre die ganze Last des sozialen Wohnungsbaues auf der Stadt selbst gelegen. Mit dem Beschluß vom 9. Juli 1924 ist das Bild unserer Stadt, vor allem in den Außenquartieren, weit-

gehend bestimmt worden, und durch ihn konnten die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens erst verwirklicht werden.

Betrachten wir weiter, wie die Stadt das viele Geld für die Mitfinanzierung der Genossenschaftswohnungen aufbringt. Diese Betrachtung ist nicht weniger reizvoll als das bisher Geschilderte. Der Stadtrat beschloß, daß die Gelder der Versicherungskasse für das städtische Personal hiefür verwendet werden, wobei die Stadt der Kasse allfällige Verluste an Kapital oder Zinsen zu decken hätte. Es ist einige Male versucht worden, das städtische Personal dagegen zu mobilisieren, daß seine aufgesparten Gelder für die künftigen Pensionen in den Wohnungsbau gesteckt werden mit einer Belehnung bis zu 94 Prozent, bis zu einer Spitze also, die nirgends gewährt wird und die nach Bankdenken gefährdet und daher unverantwortlich erscheint. Besonders in der Krisenzeit, die auch an den Genossenschaften nicht spurlos vorbeiging, versuchten die Fröntler mit ihrem demagogischen Artikel «Pleitegeier über den Baugenossenschaften» das städtische Personal aufzuwiegen.

Diese Angriffe erfolgten zu Unrecht. Die bisherigen Erfahrungen haben den erwähnten Stadtratsbeschluß gerechtfertigt. Es ist nicht nur eine schöne Solidaritätsaktion, daß die Pensionskasse in den Dienst des Wohnungsbaues gestellt wurde. Es ist auch eine für beide Teile vorteilhafte kaufmännische Lösung. Die Baugenossenschaften haben auch für diese hinteren Gelder einen mäßigen Zinsfuß. Andererseits erreicht die Versicherungskasse eine durchschnittliche Verzinsung, die sie auf lange Sicht bei anderen Geldanlagen kaum erzielen würde. Die Stadt als Garantin der Versicherungskasse wurde in ihrem Vertrauen zu den Genossenschaften nicht enttäuscht. Trotz der hohen Belehnung entstanden keinerlei Kapitalverluste auf Darlehen an Baugenossenschaften. Dies ist ein gutes Zeugnis für deren Zuverlässigkeit und Verantwortungsbewußtsein wie auch für die städtische Finanzkontrolle. Bis Ende 1958 wurden insgesamt 202 Millionen Fran-

ken an Darlehen ausbezahlt, wovon 85 Millionen Franken bereits wieder zurückgeflossen sind.

Eine Übersicht über die Auszahlung und den Rückfluß dieser Gelder soll diese Betrachtung abschließen. Die Genossenschaften haben für Verzinsung und Abzahlung einen festen jährlichen Betrag, eine sogenannte Annuität zu leisten, die meistens 6 Prozent der Schuld beträgt. Die Annuität wird von der ursprünglichen Schuld berechnet und bleibt bis zur völligen Abzahlung des Kapitals gleich groß. Das bringt es mit sich, daß der Zinsbetrag Jahr für Jahr kleiner wird, während umgekehrt der Abzahlungsbetrag im gleichen Umfang zunimmt. Je nach den Zinsverhältnissen schwankt die Abzahlungsdauer zwischen 20 bis 30 Jahren. Die folgende Zusammenstellung zeigt den Bestand der städtischen Darlehen und Rückzahlungen in Millionen Franken von fünf zu fünf Jahren.

Ende Jahr	Ursprünglicher Betrag	Summe der Rückzahlungen	Darlehensbetrag, der verbleibt
1925	11,8	0,4	11,4
1930	49,2	2,5	46,7
1935	71,2	10,3	60,9
1940	71,7	17,9	53,8
1945	83,4	29,5	53,9
1950	129,2	47,5	81,7
1955	173,9	70,1	103,8
1958	202,7	85,6	117,1

Kehren wir zum Anfang zurück. Wer den Spaziergang durch diesen Sektor kommunalpolitischer Tätigkeit bis zum Schluß mitgemacht hat, wird erkannt haben, daß am 9. Juli 1924 ein guter Wurf getan wurde. Über den Auseinandersetzungen der Tagespolitik, die uns den Blick oft einengen, wollen wir nicht übersehen, daß die Aufgeschlossenheit der Zürcher Bevölkerung und ihrer Behörden doch immer wieder, wie dieses Beispiel zeigt, zu großzügigen Beschlüssen führt. Das ist tröstlich und zugleich ermutigend. *Jakob Peter*

MERKER

macht das Reich der Frau modern

Küchen-
kombinationen
und ganze
Küchen-
einrichtungen in
Holz oder Metall
aus eigener
Fabrikation

Offerten bereit-
willigst

MERKER AG
Metallwarenfabrik
BADEN / AG

